Mutiara Metropolis Sdn Bhd lwn Selangor Dredging Bhd

HIGH COURT (KUALA LUMPUR) — CIVIL NO S4(S5)–22–289 OF 1996
AZMEL H
7 JUNE 2005

Acara Sivil — Perlaksanaan — Writ pemilikan premis — Terdapat prosiding penggulungan syarikat plaintif — Sama ada writ distress dan jualan lelong terhadap barangan plaintif yang disita oleh defendan itu sah — Akta Syarikat 1965 s 224

Defendan, tuan tanah satu premis yang disewa oleh plaintif telah memfailkan writ distress. Akibatnya barangan plaintif yang terdapat di dalam premis tersebut telah disita dan dijual melalui lelongan. Selepas itu defendan telah menyingkir plaintif dari premis tersebut dengan melaksanakan writ pemilikan premis terhadap plaintif. Plaintif telah menghujahkan bahawa oleh kerana terdapat prosiding penggulungan syarikat plaintif, maka writ distress yang dikeluarkan oleh defendan terhadap plaintif adalah tidak sah. Isu pertama yang perlu diputuskan ialah sama ada writ distress dan jualan lelong terhadap barangan plaintif yang disita oleh defendan itu sah mengikut s 224 Akta Syarikat 1965.

Diputuskan, membenarkan tuntutan plaintif dengan kos:

(1) Dengan pemfailan petisyen penggulungan ini bererti tindakan untuk penggulungan plaintif telah dimulakan (commenced action). Defendan telah melaksanakan writ distress terhadap plaintif dan seterusnya menyita barangan plaintif pada 7 Mac 1996 iaitu setelah tindakan penggulungan plaintif telah dimulakan. Dan tindakan defendan melaksanakan jualan lelongan barangan plaintif yang disita pada 23 Mac 1996 dilakukan sewaktu plaintif berada di dalam tindakan penggulungan (lihat perenggan 15).

(2) Pada 10 April 1996 mahkamah telah membenarkan permohonan defendan untuk melaksanakan writ milikan premis yang disewa oleh plaintif. Petisyen penggulungan Invenzioni terhadap plaintif masih berkuatkuasa pada tarikh itu. Di samping itu Carlson White (M) Sdn Bhd juga telah memfailkan petisyen penggulungan plaintif pada 9 April 1996. Keadaan ini telah berterusan sehingga 15 April 003 apabila rayuan plaintif untuk pembatalan petisyen penggulungan itu dibenarkan oleh Mahkamah Rayuan (lihat perenggan 16–17).

(3) Di atas keadaan yang tersebut di atas, tindakan Defendan melaksanakan writ distress dan seterusnya melakukan jualan lelong barangan plaintif dan juga melaksanakan writ milikan premis tersebut adalah menyalahi kandungan s 224 Akta Syarikat oleh kerana perlaksanaan writ distress dan writ milikan premis dilaksanakan oleh defendan di dalam keadaan di mana penggulungan terhadap plaintif sedang berkuat kuasa (lihat perenggan 18).

[English summary

The defendant who is the landlord of premises rented by the plaintiff filed a writ of distress. As a result of which the plaintiff's goods in the premises were attached and sold by public auction. The defendant then evicted the plaintiff from the premises and executed its writ of possession of the premises against the plaintiff. The plaintiff submitted that as there was a winding up proceeding on the plaintiff, the writ of distress issued by the defendant against the plaintiff is not valid. The first issue to be determined is whether the writ of distress and the public auction on the goods attached by the defendant is valid according to s 224 of the Companies Act 1965.

Held, allowing the plaintiff's claim with costs:

(1) The filing of a winding up petition means action has already commenced to wind up the plaintiff. The defendant executed the writ of distress against the plaintiff and later attached the plaintiff's goods on 7 Mac 1996, ie after the commencement of the winding up of the plaintiff. The sale by public auction of the plaintiff's goods on 23 Mac 1996 was done whilst the plaintiff was being wound- up (see para 15).

(2) On 10 April 1996, the court allowed the defendant's application to execute the writ of possession on the premises rented by the plaintiff. The winding up petition by Invenzioni against the plaintiff was still effective on that date. Besides that Carlson White (M) Sdn Bhd had also filed a winding up petition on the plaintiff on 9 April 1996. This situation continued until 15 April 2003 when the plaintiff's appeal to strike out the winding up petition was allowed by the court of appeal (see paras 16–17).

(3) Based on the above circumstances, the defendant's actions in executing the writ of distress and later sold by way of public auction the plaintiff's goods and also executing the writ of possession contravene s 224 of the Companies Act as the execution of the writ of distress and writ of possession by the defendant was done while the winding up action on the plaintiff was still effective (see para 18).]

Nota-nota

Untuk kes mengenai writ pemilikan premis, lihat 2 *Mallal's Digest* (4th Ed) Consolidated Subject Index perenggan 7028.

Undang-undang yang dirujuk

Akta Syarikat 1965 s 224

YT Ling (SK Wan bersamanya) (SK Wan & Partners) bagi pihak plaintif.
Rishwant Singh (Shearn Delamore & Co) bagi pihak defendan.

Azmel H:

[1] Di dalam tindakan ini plaintif dan defendan telah memasuki suatu perjanjian sewaan. Plaintif adalah penyewa dan defendan adalah tuan tanah. Premis yang disewa

ialah Tingkat 1 dan Tingkat Mezzanine Blok Timur, Bangunan Wisma Selangor Dredging, 142-C, Jalan Ampang, Kuala Lumpur.

[2] Di dalam tindakannya plaintif menuntut bahawa defendan telah menamatkan perjanjian sewaan tersebut atas alasan plaintif telah memungkiri terma perjanjian sewaan. Plaintif telah menafikan dakwaan defendan. Defendan kemudiannya telah memfailkan writ distress. Akibatnya barangan plaintif yang terdapat di dalam premis tersebut telah disita dan dijual melalui lelongan. Selepas itu, defendan telah menyingkir plaintif dari premis tersebut dengan melaksanakan writ pemilikan premis terhadap plaintif.

[3] Sebagai pembelaannya, defendan mendakwa bahawa plaintif telah ingkar untuk membayar sewa premis tersebut. Oleh itu, defendan telah membawa tindakan melalui writ distress. Hasil dari.barangan yang disita dan seterusnya dijual melalui lelongan telah tidak mencukupi untuk menyelesaikan tunggakan sewa plaintif. Defendan kemudiannya telah mengambil tindakan memfail dan melaksanakan writ pemilikan premis dan menyingkirkan plaintif dari premis yang disewanya itu. Defendan juga memfailkan tuntutan balas terhadap baki sewaan yang masih tertunggak.

[4] Atas pembelaan dan tuntutan balas defendan itu, plaintif telah membalas dan membuat pembelaan kepada tuntutan balas defendan dengan mengatakan walaupun plaintif mengaku ada tunggakan sewa selama tiga bulan, notis tuntutan telah tidak disampaikan oleh defendan kepada plaintif. Plaintif juga menambah oleh kerana terdapat prosiding penggulungan syarikat plaintif, maka writ distress yang dikeluarkan oleh defendan terhadap plaintif adalah tidak sah.

[5] Di dalam satu pendengaran dalam tindakan pengurusan kes pra-bicara plaintif telah memohon agar suatu pembicaraan yang tidak melibatkan saksi-saksi ditetapkan oleh kerana plaintif menegaskan isu-isu yang dibangkitkannya hanya melibatkan isu undang-undang dan fakta-fakta yang berkaitan telah pun dipersetujui oleh kedua belah pihak.

[6] Perintah yang dipohon oleh plaintif adalah seperti berikut:

(a) perintah deklarasi bahawa plaintif secara salah telah diusir keluar di bawah writ distress pada 7 Mac 1996;

(b) perintah deklarasi bahawa plaintif telah dirampas dari penyewaan premis secara salah di bawah writ pemilikan pada 20 Mei 1996;

(c) ganti rugi;

(d) perintah supaya defendan menyerahkan premis tersebut kepada plaintif secara alternatif ganti rugi;

(e) injunksi menghalang defendan menceroboh premis tersebut secara alternatif ganti rugi;

(f) ganti rugi kehilangan harapan perniagaan yang sah RM10j.

[7] Defendan bersetuju dengan cara pembicaraan yang dipohon oleh plaintif dengan satu syarat iaitu jika plaintif gagal di dalam tuntutannya nanti plaintif akan bersetuju tanpa bicara mengenai tuntutan balas defendan. Plaintif bersetuju dengan syarat tersebut. A

[8] Tuntutan yang dibuat oleh plaintif itu, secara jelas melibatkan intepritasi s 224 Akta Syarikat 1965 yang berbunyi: B

> 224 Avoidance of certain attachments etc,
>
> Any attachment, sequestration, distress or execution put in force against the estate of the company after the commencement of the winding up by the court shall be void. C

[9] Plaintif telah menghujahkan bahawa defendan telah melaksanakan writ distress pada masa petisyen penggulungan terhadap plaintif telah difailkan oleh Invenzioni Sdn Bhd. Petisyen penggulungan itu telah difailkan pada 5 Mac 1996. Barangan plaintif telah disita oleh defendan pada 7 Mac 1996 dan jualan lelong terhadap barangan plaintif tersebut dilaksanakan pada 23 Mac 1996. D

[10] Seterusnya apa kala defendan mendapati hasil dari jualan lelongan barangan plaintif itu tidak mencukupi membayar semua tunggakan sewa plaintif, defendan pada 2 April 1996 telah memohon dan berjaya mendapatkan writ pemilikan premis lalu mengusir keluar plaintif dari premis tersebut. Pada 20 Mei 1996, plaintif telah diusir keluar dari premis tersebut. E

[11] Petisyen penggulungan oleh Invenzioni Sdn Bhd terhadap plaintif hanya dibatalkan pada 14 Ogos 1996. F

[12] Selain dari Invenzioni, ada satu lagi syarikat yang telah memfailkan petisyen penggulungan terhadap plaintif iaitu Carlson White (M) Sdn Bhd Permohonannya difailkan pada 9 April 1996 dan pada 25 Julai 1996 perintah penggulungan plaintif telah diperolehinya. Pembatalan perintah penggulungan terhadap plaintif hanya diputuskan oleh Mahkamah Rayuan pada 15 April 2003. G

[13] Semua fakta-fakta yang tersebut di atas tidak dipertikaikan oleh defendan.

[14] Isu pertama yang perlu diputuskan ialah sama ada writ distress dan jualan lelong terhadap barangan plaintif yang disita oleh defendan itu sah mengikut s 224 Akta Syarikat. H

[15] Mengikut fakta yang tidak dipertikaikan petisyen untuk penggulungan plaintif telah difailkan pada 5 Mac 1996 oleh Invenzioni Sdn Bhd. Dengan pemfailan petisyen penggulungan ini bererti tindakan untuk penggulungan plaintif telah dimulakan (commenced action). Petisyen penggulungan yang dilakukan oleh Invenzioni hanya dibatalkan pada 14 Ogos 1996. Defendan telah melaksanakan writ distress terhadap plaintif dan seterusnya menyita barangan plaintif pada 7 Mac 1996 iaitu setelah tindakan penggulungan plaintif telah I

dimulakan. Dan tindakan defendan melaksanakan jualan lelongan barangan plaintif yang disita pada 23 Mac 1996 dilakukan sewaktu plaintif berada di dalam tindakan penggulungkan.

[16] Pada 10 April 1996, mahkamah telah membenarkan permohonan defendan untuk melaksanakan writ rnilikan premis yang disewa oleh plaintif. Petisyen penggulungan Invenzioni terhadap plaintif masih berkuatkuasa pada tarikh itu. Pembatalan petisyen penggulungan oleh Invenzioni hanya dibatalkan pada 14 Ogos 1996.

[17] Di samping itu Carlson White (M) Sdn Bhd juga telah memfailkan petisyen penggulungan plaintif pada 9 April 1996. Keadaan ini telah berterusan sehingga 15 April 2003 apabila rayuan plaintif untuk pembatalan petisyen penggulungan itu dibenarkan oleh Mahkamah Rayuan.

[18] Di atas keadaan yang tersebut di atas saya memutuskan bahawa tindakan defendan melaksanakan writ distress dan seterusnya melakukan jualan lelong barangan plaintif dan juga melaksanakan writ milikan premis tersebut adalah menyalahi kandungan s 224 Akta Syarikat oleh kerana perlaksanaan writ distress dan writ milikan premis dilaksanakan oleh defendan di dalam keadaan di mana penggulungan terhadap plaintif sedang berkuatkuasa.

[19] Oleh itu saya membenarkan tuntutan plaintif dengan kos.

Tuntutan plaintif dibenarkan dengan kos.

Reported by Sally Kee